

深圳中恒华发股份有限公司董事会 2009 年第五次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳中恒华发股份有限公司董事会于 2009 年 11 月 19 日以传真及电子邮件方式向全体董事、监事发出召开董事会 2009 年第五次临时会议的通知及相关会议资料。会议于 2009 年 11 月 24 日上午在华发大厦东座六楼公司会议室召开,应出席董事 7 人,实到 6 人,董事陈志刚先生因工作繁忙无法出席会议,委托董事长李中秋先生参会表决,监事列席会议,符合有关法律法规和《深圳中恒华发股份有限公司章程》的规定。会议由公司董事长李中秋先生主持,在公司董事充分理解会议议案并表达意见后,本次会议审议通过了以下议案:

一、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司证券发行管理办法》等有关法律法规、规章和规范性文件的规定,公司董事会经过对公司实际情况及相关事项进行认真的自查论证后,认为公司已经符合非公开发行境内上市人民币普通股(A 股)条件的规定。本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

(表决结果: 同意 7 票, 反对 0 票, 弃权 0 票)

二、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》(详见《深圳中恒华发股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案》,公告编号: 2009-46)

为抓住深圳城市更新的政策机会，有效盘活公司现有资产，提高公司盈利能力和抗风险能力，进而保证公司的可持续发展能力，公司拟向特定对象非公开发行境内上市人民币普通股（A 股）。具体方案如下：

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

2、发行方式

本次发行股票全部采取向特定对象非公开发行股票的方式发行，在中国证监会核准后 6 个月内择机向特定对象发行股票。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

3、发行数量

本次向特定对象非公开发行的股票合计不超过 1.3 亿股（含 1.3 亿股），在上述范围内，具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐人（主承销商）协商确定最终发行数量。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量将作相应调整。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

4、发行对象及认购方式

本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者，包括境内注册的证券投资基金、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、QFII 以及其他合格的投资者等。证券投资基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象，信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。发行对象应符合法律、法规的规定（在本次董事会决议公告后至本次非公开发行工作结束之前，若监管部门对非公开发行股票认购对象数量的上限进行调整，则本次非公开发行的认购对象数量上限相应调整为届时监管部门规定的非公开发行认购对象的数量上限）。在上述范围内，

公司在取得中国证监会本次发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定发行对象。

本次非公开发行的股份由认购对象以现金方式认购。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

5、发行价格和定价原则

本次非公开发行的定价基准日为董事会 2009 年第五次临时会议决议公告日，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十，即发行价格不低于 7.19 元/股。（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）

若公司股票在董事会决议公告日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得中国证监会本次发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐人（主承销商）协商确定。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

6、限售期

本次向特定对象发行的股份，自本次发行结束之日起，十二个月内不得转让。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

7、募集资金投向

本次非公开发行募集资金总额不超过 9 亿元，拟投资于如下项目：

项 目 名 称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
公明A627-0006号地块	123,041	90,000

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。如果本次非公开发行募集资金超过公司项目的资金需要，剩余部分的募集资金将补充公司流动资金。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予

以置换。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

8、上市地点

本次非公开发行的股份将申请在深圳证券交易所上市交易。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

9、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

为兼顾新老股东的利益，本次发行前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东按照持股比例共享。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

10、决议的有效期

本次非公开发行股票决议的有效期限自发行方案提交股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

本次非公开发行股票方案尚需公司股东大会逐项审议通过并报中国证监会核准，最终以中国证监会核准的方案为准。

三、《关于公司本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》

《公司 2009 年度非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告》详见附件，本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

四、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》

根据公司拟向特定对象非公开发行股票的安排，为合法、高效地完成公司本次非公开发行股票工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规、规章、规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司董事会提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的全部事宜，包括但不限于：

- 1、全权办理本次非公开发行股票申报事项；
 - 2、授权董事会根据具体情况制定和实施本次发行的具体方案，其中包括发行时机、发行数量、发行起止日期、发行对象的选择、发行价格的确定以及有关的其他事项；
 - 3、决定并聘请保荐机构等中介机构，修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次非公开发行股票有关的一切协议和文件，包括但不限于承销及保荐协议、与募集资金投资项目相关的协议等；
 - 4、在不改变本次募集资金投资项目的前提下，根据有关管理部门要求和项目进度的实际情况，在股东大会决议范围内对募集资金投资项目具体安排进行调整；
 - 5、在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记、深圳证券交易所上市及锁定的相关事宜；
 - 6、根据本次发行的实际结果，增加公司注册资本、修改《公司章程》相应条款及办理工商变更登记；
 - 7、如国家对于非公开发行股票有新的规定以及市场情况发生变化，除涉及有关法律法规和公司章程规定须由股东大会重新表决的事项，根据国家有关规定、有关政府部门和证券监管部门要求（包括对本次发行申请的审核反馈意见）、市场情况和公司经营实际情况，对本次发行方案及募集资金投向进行调整并继续办理本次发行新股事宜；
 - 8、在符合中国证监会和其他相关监管部门的监管要求的前提下，办理与本次非公开发行股票有关的其他一切事宜；
 - 9、本授权自公司股东大会审议通过之日起一年内有效。
- 本议案尚需提交公司股东大会审议通过。
- （表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

五、《关于聘请 2009 年度的审计机构并确定其报酬的议案》

鉴于信永中和会计师事务所熟悉公司财务状况和业务运作情况，

能够按照国家有关规定及注册会计师执业规范的要求开展工作，独立发表审计意见，为公司出具的审计报告客观、公允地反映了公司的财务状况和经营成果，经公司董事会审计委员会提议，董事会同意续聘信永中和会计师事务所为公司 2009 年度境内审计机构，年度审计费用为 48 万元人民币。

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

六、《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》（详见《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的通知》，公告编号：2009-45）

（表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票）

特此公告。

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

2009年11月25日

附：

深圳中恒华发股份有限公司 2009年度非公开发行股票募集资金运用 可 行 性 分 析 报 告

深圳中恒华发股份有限公司（以下简称“深华发”或“公司”）拟非公开发行股票A股募集资金（以下简称“本次非公开发行”），公司本次拟非公开发行股票不超过1.3亿股（含1.3亿股），募集资金总额不超过9亿元人民币。本次非公开发行募集资金将用于公司位于深圳市光明新区公明街道的A627—0006号地块项目的开发建设。该项目预计总投资额为123,041万元。

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。如果本次非公开发行募集资金超过公司项目的资金需要，剩余部分的募集资金将补充公司流动资金。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

本次募集资金投资项目的具体情况如下：

一、项目情况要点

- 1、项目名称：公明A627—0006号地块项目（暂定名）
- 2、项目总投资：123,041万元
- 3、项目建设规模：实际占地面积49,100平方米，预计总建筑面积226,220平方米（其中计容积率面积为206,220平方米）。
- 4、项目建设年限：2010年6月至2013年6月，项目分为二期进行开发建设。其中，一期拟于2010年6月开工，预计于2011年9月完工；二期拟于2011年2月开工，预计于2013年6月完工。
- 5、项目开发主体：深圳中恒华发股份有限公司

6、项目地理位置

本项目位于深圳市光明新区公明街道华发路华发电子城。

光明新区（2007年5月成立）位于深圳市西北部，东至观澜、西接松岗、南抵石岩，北与东莞市接壤，光明新区管辖公明、光明两个街道。2008年总人口约80万，其中户籍人口约4.2万。光明新区面积156.1平方公里，其中公明街道面积100.3平方公里。

本项目位于光明新区公明街道中心区域的兴发路与振明路交汇的西南处（将石村）。项目周边生活基础配套设施日趋完善，项目距正在建设的公明文体中心约800米，靠近正在建设的面积达2平方公里的光明新区中央公园、正在建设的光明新区中心区湿地公园。

7、项目主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标如下表：

序号	项 目	单 位	指 标
1	实际用地面积	m ²	49,100
2	总建筑面积	m ²	226,220
2.1	其中：计入容积率建筑面积	m ²	206,220
3	可销售建筑面积	m ²	206,220
3.1	其中：公寓	m ²	175,287
3.2	商铺	m ²	30,933
4	不计入容积率建筑面积	m ²	20,000
5	容积率	-	4.2
6	建筑密度	%	53
7	绿地率	%	40%
8	机动车位	个	900
8.1	其中：地上	个	400
8.2	地下	个	500

8、项目预计总销售额：250,258万元。

二、项目基本情况

本项目地块的土地使用权属于公司自主拥有，曾为公司深圳液晶显示器业务

的生产基地，目前公司深圳电子产品业务已经转移至武汉基地，该地块及其上建筑物已经空置。本项目地上的建筑物面积约为81,930平方米，主要包括工业厂房、员工宿舍及员工食堂等。

本项目用地面积为49,100平方米，现土地用途为工业用地。根据2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》有关规定，按照政府的有关规定补交相应地价款后，在遵循该区域“法定图则”要求的前提下，本项目土地用途可合法转为商业用地（二类相容居住用地，须经政府规划部门批准）。

本项目拟建设为公寓为主，配套临街商铺的形式。其中，拟建设公寓175,287平方米，占可销售面积的85%；临街商铺30,933平方米，占可销售面积的15%。

三、项目的发展前景和优势

1、社会经济发展规划

根据深圳市政府审议通过的《深圳市光明新区国民经济和社会发展规划（2008—2020）》，光明新区的发展战略定位为：穗深港城市走廊上的新型都会区、深圳重要的城市副中心，珠三角经济廊道上的产业高地、创新型高技术产业基地及其配套服务区，承接香港并辐射周边地区的生产性服务中心，深圳绿色城市示范区、深港大都会的生态旅游休闲区；计划用13年左右的时间，努力把光明新区建设成为专业先进制造业和专业生产性服务业的“新中心”，建设成为深圳国际性城市的“新窗口”。光明新区将以光明新城建设为突破口和带动点，实施“新型工业化、新型城市化”两轮驱动，建设“绿色新城、创业新城、和谐新城”。未来，光明中心区和公明中心区构成的光明新区中心区是光明新区新的城市服务核心和具有区域辐射力的深圳城市副中心。

2、光明城市规划

《深圳市光明新区规划（2007—2020）》将光明的功能定位为：深圳绿色城市示范区，深圳重要的城市副中心，创新型高新产业基地及其配套服务区，承接香港、辐射东莞的生产性服务中心，深港大都会独具特色的生态旅游区。同时，《深圳市光明新区规划（2007—2020）》明确了光明新区的市政设施配套按100万人口规模来控制，计划将公明中心建设成为行政办公、商业和公共服务中心，

将光明中心建设成为商业办公、商业服务的和文化教育中心。”

3、项目优势

本项目位于光明新区公明街道中心区域，随着城市更新政策实施的深入，公司该地块的资源价值越发凸显。本项目在区位、小区环境、整体规模、周边配套等方面在区域内具有较强的竞争优势，具体如下：

（1）区域优势。本项目位于公明街道中心区域，项目区域优势明显，交通便利（邻规划建设中的轻轨6号线），周边自然环境较好，附近商业、教育、银行、医院等机构及生活配套设施日趋完善，居住氛围浓厚。

（2）项目临金辉路、南庄路、兴发路，可建设临街商铺，提高土地价值。

（3）项目临近公明文体中心。项目距正在建设的公明文体中心约800米，给项目增添“文化”元素。

（4）项目位于光明新区城市未来发展轴线，处于公明中心区第三产业聚集地带。光明中心区已初步形成了太阳能光伏、半导体照明、平板显示、电子信息、生物医药和优势传统产业等“六大集群”区域，而公明中心区则成为“六大集群”后勤服务的第三产业基地。

（5）深圳“经济特区范围延伸”方案已经上报国务院，如该方案获得批准实施，深圳“关内外”各项政策的统一将给项目创造较大市场机会。

（6）目前，本项目向北约1000米的“宏发美域”楼盘，住宅销售价格约为10,000元/平方米，商铺的销售价格约为33,000元/平方米，楼盘销售量的市场交易信息表明，该区域有效需求量旺盛。

四、项目资格文件取得情况

本项目已经取得《房地产权证》（房地产权证号详见下表），土地使用年限为1992年8月28日至2042年8月27日，现状为工业用途。根据《深圳市光明新区规划（2007—2020）》及2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》有关规定，在遵循该区域“法定图则”要求的前提下，本项目土地用途可以转变为商业用途。

房地产权证号：深房地字第下列号				
5000091429	7222164	7221945	7222053	7222092
5000091431	7222030	7221946	7222054	7221964
5000091427	7222032	7222062	7222055	7221963
5000091426	7222033	7221952	7222056	7221962
5000091433	7222034	7221953	7222058	7221965
7221958	7222035	7221954	7222057	7222094
7222025	7222036	7221955	7222060	7222097
7222171	7221928	7221956	7222063	7222099
7221977	7221929	7221930	7222064	7222108
7221978	7221931	7221957	7222101	7222109
7221980	7221932	7221959	7222065	7222110
7221972	7221933	7221960	7222066	7222111
7221976	7221934	7221961	7222067	7222112
7222024	7221935	7222037	7222068	7222114
7221979	7221936	7222038	7222069	7222115
7221981	7221937	7222039	7222071	7222117
7221982	7221938	7222040	7222073	7222119
7221983	7221939	7222041	7222075	7222121
7221984	7221940	7222042	7222079	7222165
7221985	7221941	7222044	7222080	7222167
7221986	7222170	7222045	7222081	7222168
7221987	7222107	7222046	7222172	7222169
7221988	7222104	7222047	7222082	--
7221989	7222103	7222048	7222083	--
7222026	7222102	7222049	7222084	--
7222027	7221942	7222050	7222086	--
7222028	7221943	7222051	7222088	--
7222061	7221944	7222052	7222091	--

五、投资估算

本项目总投资预计为123,041万元，其中土地成本为53,272万元，建设投资为69,768万元。

（1）土地成本测算

根据2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》及深圳市现行土地基准地价政策，项目地块可合法转为商业用地，需要补交地价款约为53,272万元。

本项目土地工业用途的使用期限为1992年8月至2042年8月，地上建筑面积为81,930平方米。根据《深圳市城市更新办法》第三十八条规定，按2010年土地由工业用途合法转为商业用途计，土地已用了18年，还剩余32年，测算补交土地价格的具体办法为：“原有合法建筑面积部分”根据该区域商业用途与工业用途的土地基准地价差额计算补交土地价款约6,042万元，“新增加建筑面积部分”按40年商业用途土地的市场价格计算（结合项目土地所处的地段、周边设施的成熟性来评估地价，暂按楼面价3,800元/平方米来测算），新增加建筑面积部分地价需补交地价约为47,230万元（注：政府部门认定的该地块土地市场价格可能与公司测算采用的楼面价3,800元/平方米的数据不同，故该地块最终需补交的土地款可能与测算数字存在差异）。

（2）投资估算

本项目的总投资预计为123,041万元，其中土地成本为53,272万元，详细分项投资情况如下表：

序号	项目	投资额（万元）	占总投资比例(%)
1	土地成本	53,272	43.30%
2	项目前期费用	1,237	1.01%
3	主体建安工程费	36,195	29.42%
4	小区配套费用	619	0.50%
5	综合规费用及其它	1,650	1.34%
6	管理费用	1,086	0.88%
7	销售费用	7,508	6.10%
8	财务费用	3,093	2.51%
9	土地增值税	5,005	4.07%
10	营业税及附加	13,013	10.58%

11	不可预见费用	362	0.29%
12	建设投资	69,768	56.70%
13	项目总投资	123,041	100.00%

注：（1）总数与各分项数值之和尾数不符的情况为四舍五入原因造成。

（2）预计项目投入旧建筑拆除费用与其回收价值可以相互抵消，故项目地上建筑物的拆除费用不予以考虑。

六、项目进展情况与资金筹措

本项目分为二期进行开发，总投资额为123,041万元，其中第一期项目预计于2010年6月开工，投资额约9亿元，主要用于补交土地价款53,272万元和建安投资成本。二期项目预计在2011年至2013年建设并销售完毕。

本项目拟利用募集资金9亿元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

七、项目经济评价

本项目预计实现销售收入250,258万元，实现税后净利润77,318万元，项目投资净利润率为62.84%，销售净利率为30.90%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

内 容	单 位	指 标
总建筑面积	平方米	226,220
总销售收入	万元	250,258
总投资额	万元	123,041
税后净利润	万元	77,318
项目投资净利润率	%	62.84%
项目销售净利率	%	30.90%